



**ASSEMBLEA DI CORSICA**

**ASSEMBLEE DE CORSE**

**DELIBERATION N° 21/001 CP DE LA COMMISSION PERMANENTE  
APPROUVANT LA CESSION DE 5 PARCELLES DE TERRE ET D'UNE MAISON  
A FURIANI AU PROFIT DE L'OCCUPANT (BENEFICIAIRE N° 1)**

**CHÌ APPROVA A CESSIONE DI 5 PIANELLE DI TERRA E DI UNA CASA  
IN FURIANI**

**REUNION DU 27 JANVIER 2021**

L'an deux mille vingt et un, le vingt sept janvier, la commission permanente, convoquée le 14 janvier 2021, s'est réunie sous la présidence de M. Hyacinthe VANNI, Vice-Président de l'Assemblée de Corse.

**ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.**

Mattea CASALTA, Romain COLONNA, Christelle COMBETTE, Isabelle FELICIAGGI, Nadine NIVAGGIONI, François ORLANDI, Laura Maria POLI-ANDREANI, Rosa PROSPERI, Petr'Antone TOMASI,

**ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :**

Mme Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS à M. Hyacinthe VANNI  
M. Jean-Martin MONDOLONI à Mme Christelle COMBETTE  
M. Pierre POLI à Mme Mattea CASALTA  
M. Jean-Guy TALAMONI à Mme Laura Maria POLI-ANDREANI

**LA COMMISSION PERMANENTE**

- VU** le Code général des collectivités territoriales, titre II, livre IV, IV<sup>ème</sup> partie, et notamment ses articles L. 4421-1 à L. 4426-1 et R. 4425-1 à D. 4425-53,
- VU** la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire,
- VU** l'ordonnance n° 2020-391 du 1<sup>er</sup> avril 2020 visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie de Covid-19,

- VU** le décret n° 2020-1257 du 14 octobre 2020 déclarant l'état d'urgence sanitaire,
- VU** le décret n° 2020-1310 du 29 octobre 2020 prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de Covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire et notamment son article 28,
- VU** le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse, et notamment le livret IV Obligations Réglementaires,
- VU** la délibération n° 18/139 AC de l'Assemblée de Corse du 30 mars 2018 portant adoption du règlement budgétaire et financier de la Collectivité de Corse,
- VU** la délibération n° 20/028 AC de l'Assemblée de Corse du 13 février 2020 adoptant le budget primitif de la Collectivité de Corse pour l'exercice 2020,
- VU** la délibération n° 20/127 AC de l'Assemblée de Corse du 24 septembre 2020 approuvant la prorogation de la délégation de l'Assemblée de Corse à sa Commission Permanente,
- VU** la délibération n° 20/001 CP de la Commission Permanente du 6 mai 2020 décidant du régime dérogatoire d'organisation et de déroulement des réunions de la Commission Permanente,
- VU** le document d'arpentage et la vue aérienne des parcelles,
- VU** l'estimation de France Domaine du 25 février 2020,
- VU** l'analyse juridique de Maître Genuini du 3 décembre 2020,
- SUR** rapport du Président du Conseil exécutif de Corse,
- SUR** rapport de la Commission du Développement Economique, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement,
- APRES** avis de la Commission des Finances et de la Fiscalité,

### **APRES EN AVOIR DELIBERE**

A l'unanimité,

**Ont voté POUR (14) : Mmes et MM.**

Mattea CASALTA, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Romain COLONNA, Christelle COMBETTE, Isabelle FELICIAGGI, Jean-Martin MONDOLONI, Nadine NIVAGGIONI, François ORLANDI, Laura Maria POLI-ANDREANI, Pierre POLI, Rosa PROSPERI, Petr'Antone TOMASI, Jean-Guy TALAMONI, Hyacinthe VANNI

**ARTICLE PREMIER :**

**ACCORDE** au profit du bénéficiaire n° 1 la remise gracieuse de l'indemnité d'occupation sans titre de 59 760 euros correspondant aux 5 dernières années, en application de l'article L. 2321 du Code de la propriété des personnes publiques, au regard de sa situation financière et de sa charge de famille, telles qu'exposées dans les trois courriers adressés au Président du Conseil exécutif de Corse. Il est à préciser que cette remise gracieuse conditionne la vente de la maison.

**ARTICLE 2 :**

**APPROUVE** la cession par acte notarié au profit de l'occupant des parcelles de terre B 1853, B 1851, B 1854, B 3168 (ex. B 1852p) et B 3166 (ex. B 825) pour une surface totale de 1 470 m<sup>2</sup> ainsi que la maison cadastrée B 1855 d'une surface de 204 m<sup>2</sup> au prix évalué par France Domaine à 220 570 euros.

**ARTICLE 3 :**

**AUTORISE** le Président du Conseil exécutif de Corse à signer l'acte de vente notarié ainsi que le titre de recette correspondant.

La somme sera versée sur le chapitre 938 - 93842-775-1132-ROU.

**ARTICLE 4 :**

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Collectivité de Corse.

AJACCIO, le 27 janvier 2021

Le Président de l'Assemblée de Corse,



Jean-Guy TALAMONI

# **COMMISSION PERMANENTE**

**REUNION DU 27 JANVIER 2021**

**RAPPORT DE MONSIEUR  
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE**

**CESSIONE DI 5 PIANELLE DI TERRA E DI UNA CASA  
IN FURIANI**

**CESSION DE 5 PARCELLES DE TERRE ET D'UNE MAISON  
A FURIANI AU PROFIT DE L'OCCUPANT  
(BENEFICIAIRE N° 1)**

**COMMISSION(S) COMPETENTE(S) :** Commission du Développement Economique, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement

Commission des Finances et de la Fiscalité

## RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

L'enquête préalable à la DUP de la voie nouvelle Bastia/Furiani a été faite sur un fuseau de 100 mètres incluant l'unité foncière composée de cinq parcelles de terre cadastrées B 1851, 1852, 1853, 1854, et d'une maison B 1855 à Furiani .

L'acquisition de la maison a été décidée compte tenu de la réalisation du giratoire programmé sur cette unité foncière et validée par arrêté préfectoral de cessibilité le 8 mars 2004 et ordonnance d'expropriation le 28 février 2005.

L'Assemblée de Corse en sa séance du 25 juillet 2005 a autorisé le Président du Conseil exécutif de Corse à rétrocéder aux anciens propriétaires, ou à céder à toute personne qui en fera la demande, les emprises non utilisées lors des travaux et qui ne revêtent aucun intérêt pour le domaine public routier.

Cette maison familiale appartenait à deux sœurs et au fils de l'une d'elle, lequel occupait à titre gratuit le premier étage.

Le juge des expropriations, lors de son déplacement sur les lieux le 26 janvier 2006, a accordé à ce dernier la possibilité de continuer à occuper la maison pendant 1 an le temps de trouver à se reloger.

Il s'est avéré que la réalisation des travaux sur la propriété n'a nécessité que l'emprise de la parcelle B 1852 située derrière la maison.

Le Service Foncier a alors proposé à ce monsieur la location pour un loyer de 996 € par mois ou la cession au prix de 220 570 € *lequel prix comportait un abattement tenant compte de la proximité de la voie nouvelle et de l'état de vétusté de la maison.*

Ne pouvant acquitter un loyer de 996 € par mois, il a souhaité emprunter la somme requise à un membre de sa famille et a sollicité l'acquisition de la maison familiale par courrier en date du 21 avril 2008.

L'Administration a refusé cette cession au motif que le prix de vente était inférieur à celui payé dans le cadre de l'expropriation.

Une analyse juridique réalisée en janvier 2009 par deux cabinets d'avocats a conclu à la légalité de la cession au prix proposé par France Domaine.

Toutefois, la gestion du dossier ayant pris du temps, l'Administration en 2011 a conditionné la vente à la régularisation de l'occupation des lieux par le règlement d'une indemnité pour occupation sans droit ni titre due à la Collectivité de Corse.

Ce dernier ayant été informé de cette décision a demandé par courrier le 18 novembre 2011 une remise gracieuse de celle-ci au Président du Conseil exécutif de Corse.

*Le rapport relatif à la cession et à la régularisation de l'occupation de la maison par ce monsieur a été retiré de l'ordre du jour de la séance du 3 mai 2011.*

La situation de cette personne et de sa famille n'a pu être régularisée, et il demeure encore aujourd'hui dans la maison sans droit ni titre.

Pour autant, la Direction des Routes a donné un avis favorable à la vente, à condition toutefois que des clauses particulières soient insérées dans l'acte, à savoir :

- L'interdiction de tout recours contre les désagréments résultants de la proximité de la nouvelle voie (le prix comportant une moins-value en raison d'un abattement pour proximité de voie).
- L'interdiction de modifier l'utilisation actuelle du terrain et de la maison (maintien exclusif en habitation, aucune vocation commerciale autorisée).

Cet occupant souhaite acheter les terrains (1 470 m<sup>2</sup>) et la maison (204 m<sup>2</sup>) au prix de 220 570 euros, lequel a été estimé par France Domaine le 7 septembre 2018 et confirmé le 25 février 2020.

*Cette valeur tient compte de l'état de vétusté de la maison et de la proximité immédiate de la voie nouvelle en cours d'achèvement, prochainement ouverte à la circulation.*

**Ces parcelles font partie du domaine privé routier n'ayant pas été utilisées pour la réalisation de la voie nouvelle.**

Se pose la question de la régularisation de l'occupation de la maison sans droit ni titre pendant les 12 années, pour laquelle l'occupant a demandé en 2008, 2011 et 2019 une remise gracieuse car il ne pouvait payer à la fois l'indemnité d'occupation et l'acquisition de la maison.

Une analyse juridique réalisée par Maître Genuini portant sur la question de l'indemnité d'occupation a été demandée par la direction des affaires juridiques.

La conclusion est que l'indemnité est due pour les 5 dernières années, car une partie des sommes est prescrite suivant l'article L. 2321-4 du Code général de la propriété des personnes publiques : « les produits et redevances du domaine public ou privé d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 se prescrivent par cinq ans, quelque soit leur mode de fixation. Cette prescription commence à courir à compter de la date à laquelle les produits et redevances sont devenus exigibles ».

La Collectivité disposait d'un délai de 5 ans pour émettre les titres de recettes correspondant à l'indemnité pour l'occupation sans titre à compter du mois de mai 2008. Cependant depuis ce temps l'occupant réclame inlassablement l'acquisition de la maison familiale.

Le montant dû s'élève pour 5 ans à 59 770 euros.

La remise gracieuse est juridiquement envisageable mais doit être motivée d'une part par l'impossibilité pour ce dernier en raison de sa situation financière, sa charge de famille tel que cela est exposé dans ses différents courriers, d'acquitter à la fois l'indemnité d'occupation et le prix de la vente, et d'autre part en raison de l'opportunité pour la Collectivité de vendre cette maison au prix évalué par France Domaine.

En effet, l'état de cette habitation nécessiterait d'importants travaux de remise aux normes en vue de sa location, tant en raison de sa vétusté que de la présence d'amiante constatée lors de l'expertise foncière.

*C'est pourquoi la vente qui ne peut se faire qu'avec la remise gracieuse demeure la meilleure solution pour la Collectivité.*

Je vous propose en conclusion :

- d'accorder au profit de l'occupant, la remise gracieuse de l'indemnité d'occupation sans titre de 59 760 euros correspondant aux 5 dernières années, en application de l'article L. 2321 du Code de la propriété des personnes publiques, au regard de sa situation financière et de sa charge de famille, telles qu'exposées dans les trois courriers adressés au Président du Conseil exécutif de Corse. Il est à préciser que cette remise gracieuse conditionne la vente de la maison.
- d'approuver la cession par acte notarié au profit de l'occupant des parcelles de terre, B 1853, B 1851, B 1854, B 3168 (ex. B 1852p) et B 3166 (ex. B 825) pour une surface totale de 1 470 m<sup>2</sup>, ainsi que la maison cadastrée B 1855 d'une surface de 204 m<sup>2</sup> au prix évalué par France Domaine à 220 570 euros.
- de m'autoriser à signer l'acte de vente notarié ainsi que le titre de recette correspondant.  
La somme sera versée sur le chapitre 938 - 93842-775-1132-ROU.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Commune :  
FURIANI (120)

Numéro d'ordre du document  
d'arpentage : 1200 P  
Document vérifié et numéroté le 07/11/2018  
ACDIF de Bastia  
Par Laurence SAULI  
Inspectrice  
Signé

BASTIA  
1 RUE DES HORIZONS BLEUS  
QUARTIER RECIPELLO  
BP 301  
20402 BASTIA  
Téléphone : 04 95 32 94 52  
Fax : 04 95 32 93 94  
cdif.bastia@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : B  
Feuille(s) : 000 B 03  
Qualité du plan : Plan non régulier

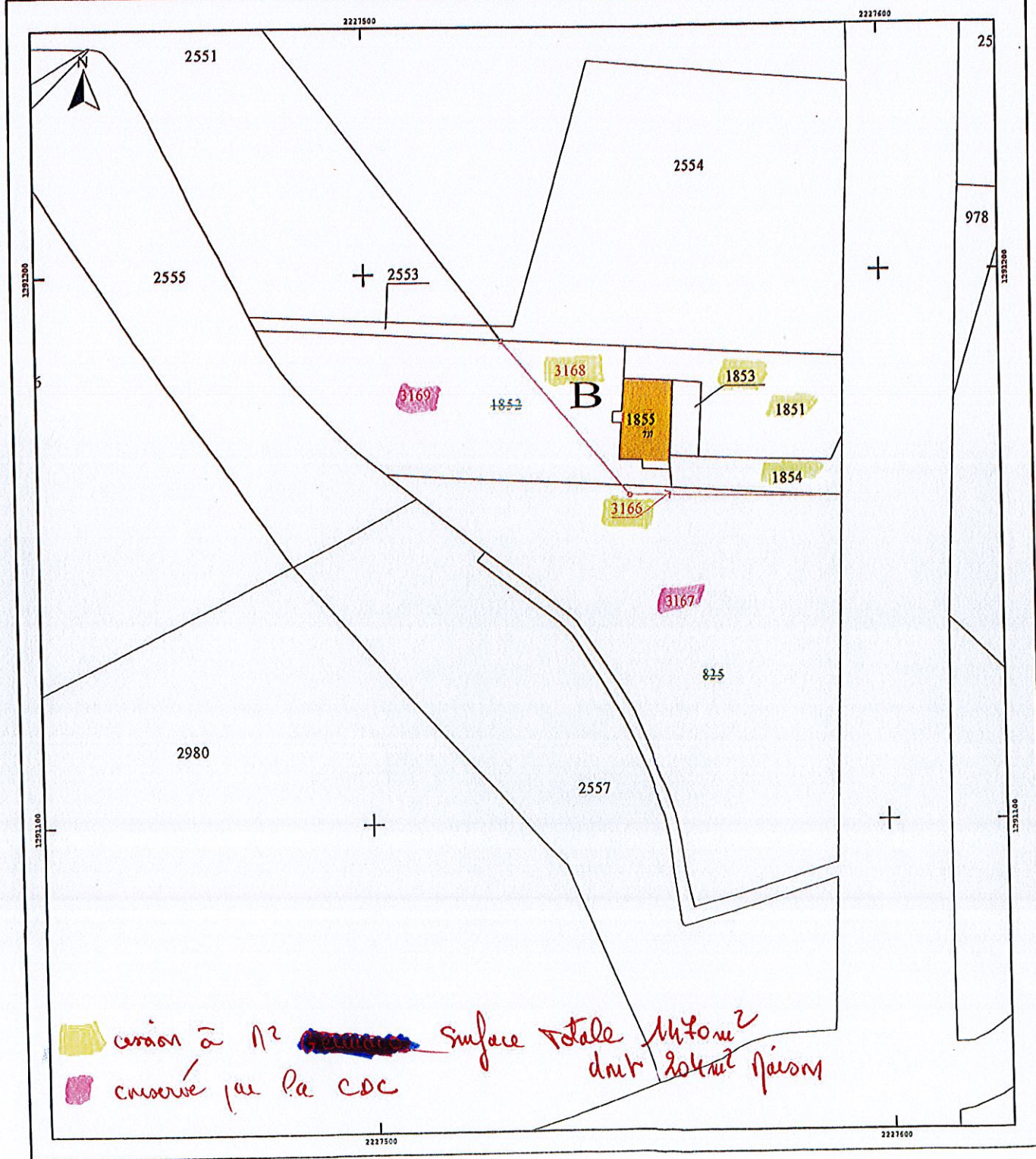
Echelle d'origine : 1/2000  
Echelle d'édition : 1/1000  
Date de l'édition : 09/11/2018  
Support numérique : .....

D'après le document d'arpentage  
dressé  
Par SIBELLA (2)  
Réf. : 11365/CD  
Le 19/10/2018

**CERTIFICATION**  
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)  
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3)  
a été établi (1) :  
A - D'après les Indications qu'ils ont fournies au bureau ;  
B - En conformité d'un piquetage : ..... effectué sur la terrain ;  
C - D'après un plan d'arpentage ou bornage, dont copia ci-jointe, dressé  
le ..... par ..... géomètre à .....  
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des Informations portées  
au dos de la feuille n° 6483.  
....., le .....

(1) Rayez les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan relevé par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.  
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, arpenteur, géomètre ou technicien titulaire du cadastre, etc.).  
(3) Précisez les noms et qualité de signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité compétente, etc.).

*Modification selon les énonciations d'un acte à publier*









**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES  
Service : Pôle d'évaluation domaniale  
Adresse : SQUARE SAINT VICTOR – CS 50110  
20291 BASTIA CEDEX

A Bastia , le 25/02/2020

La Directrice Départementale des Finances  
Publiques de Haute-Corse

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Eliane TARDI  
Téléphone : 04 95 32 88 21  
Courriel : [eliane\\_tardi@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:eliane_tardi@dgfip.finances.gouv.fr)  
LIDO 2018-120V0174

à

Monsieur le Président de la Collectivité de Corse  
22 Cours Grandval BP 215  
20187 AJACCIO cedex 1

**PROROGATION d'AVIS de VALEUR VENALE**

DÉSIGNATION DES BIEN : MAISON

ADRESSE DU BIEN : FURIANI

VALEUR VÉNALE : DEUX CENT VINGT MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DIX EUROS (220 570 €)

**1 – SERVICE CONSULTANT**  
AFFAIRE SUIVIE PAR

Collectivité de Corse  
Muriel LESLING

**2 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

*Cession amiable à M. GENNARO Marco de la maison concernée par l'évaluation, occupant à titre gratuit et fils d'une des deux anciennes propriétaires expropriées.*


**3 – AVIS INITIAL**

*Avis daté du 07 septembre 2018 - référence LIDO 2018-120V174*

**4 – VALEUR VENALE PROROGÉE**

*En l'absence de changement de consistance des immeubles évalués, la valeur vénale estimée le 07/09/2018 à DEUX CENT VINGT MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DIX EUROS (220 570 €), terrain intégré et compte tenu des éléments de moins-value (proximité de la future voie Bastia Furiani...) est prorogée pour une durée de 1 an sous réserve expresse que restent inchangés l'état et la nature du bien, la nature de l'opération envisagée et les conditions d'urbanisme*

Pour la Directrice départementale des Finances publiques,  
et par délégation,  
l'inspectrice des Finances Publiques



Eliane TARDI



Angeline TOMASI  
Jacques VACCAREZZA  
Benoît BRONZINI de CARAFFA  
Valérie TABOUREAU  
Benjamin GENUINI  
Claudia LUISI

Monsieur le Président du Conseil  
Exécutif  
Collectivité de Corse  
22, Cours Grandval  
20000 AJACCIO

À Bastia, le 3 décembre 2020

Vos réf. : N°20CJ109  
Marché : Lot 5 : 206DAJ0127  
Ligne BPU : 1.5 Consultation experte sans caractère urgent (12 jours)  
Affaire suivie par Madame Johanna ORSATELLI, Direction des Affaires Juridiques  
Nos réf. : 20.00556

**Objet : Consultation juridique - dossier GENNARO**

Monsieur le Président du Conseil Exécutif,

Par courrier daté du 20 novembre 2020, vous avez sollicité une analyse juridique concernant l'opportunité de régulariser l'occupation d'une maison occupée par Monsieur GENNARO sans droit ni titre depuis mai 2008 par le paiement d'une indemnité ou de procéder à la cession de cette maison à ce dernier en lui accordant une remise gracieuse.

L'acquisition de cette maison et des parcelles de terre appartenant à la mère et la tante de Monsieur GENNARO a été effectuée par la voie de l'expropriation pour les travaux de voirie routière.

Par une délibération du 25 juillet 2005, l'Assemblée de Corse a autorisé le Président du Conseil Exécutif à rétrocéder aux anciens propriétaires ou à céder à toute personne qui en ferait la demande, les emprises non utilisées lors des travaux et qui ne revêtent aucun intérêt pour le domaine public routier.

Les travaux en cause n'ayant visiblement pas utilisé la totalité de l'emprise de ces parcelles, et celles-ci ne revêtant a priori pas d'intérêt pour le domaine public routier, des discussions existent depuis plusieurs années entre Monsieur Marc GENNARO et la Collectivité.



Monsieur **GENNARO** occupe la maison depuis plusieurs années et, suite à l'expropriation, la Collectivité l'a autorisé à rester dans les lieux à titre gratuit jusqu'en mai 2008.

À compter de cette date, la Collectivité lui a proposé, soit de louer la maison, soit de l'acquérir ainsi que les parcelles en cause, à un prix proposé par France Domaine.

Or, passé cette date, aucune régularisation de la situation n'a eu lieu.

Le 4 mars 2019, une offre de vente de la Collectivité de Corse pour ces parcelles a été signée par Monsieur **GENNARO** au prix estimé par France Domaine de 220.570 euros.

Par un courrier du même jour, Monsieur **GENNARO** a fait savoir à la Collectivité que cette vente ne serait possible que si celle-ci lui accordait une « remise gracieuse des loyers, depuis 2008 jusqu'à ce jour [...] ».

Dès lors, deux points seront étudiés successivement :

- La possibilité de céder les terrains et la maison avec une remise en gracieuse ;
- La question de la cession sans remise gracieuse et les possibilités de recouvrer les sommes dues.

\*\*\*

Les biens en cause n'étant pas affectés à l'utilité publique, ils semblent bien appartenir au domaine privé de la Collectivité de Corse.

La jurisprudence a en effet considéré par exemple que des immeubles, loués à des personnes physiques au moyen de baux d'habitation de droit privé et dans les conditions du droit commun appartenaient au domaine privé de la collectivité propriétaire (CE, 21 octobre 1974, n° 94194).

Or, conformément aux dispositions de l'article L. 2221-1 du code général de la propriété des personnes publiques :

*« Ainsi que le prévoient les dispositions du second alinéa de l'article 537 du code civil, les personnes publiques mentionnées à l'article L. 1 gèrent librement leur domaine privé selon les règles qui leur sont applicables. »*

En l'espèce, aucun bail n'a visiblement jamais été signé entre la Collectivité et Monsieur **GENNARO**.

En revanche, une indemnité pour occupation sans droit ni titre est due par celui-ci.

1. La remise gracieuse des sommes dues est possible sous certaines conditions.

En effet, la remise gracieuse d'une créance d'une collectivité territoriale est constatée par une décision de l'assemblée délibérante dont l'effet est de mettre fin à l'obligation de payer du débiteur d'une créance régulièrement constatée et non contestée au fond.



Cette décision d'opportunité peut se fonder sur la situation d'indigence ou de précarité du redevable.

À cet égard, l'instruction codificatrice n° 11-022-M0 du 16 décembre 2011 a précisé :

*« Le débiteur d'une créance locale régulièrement mise à sa charge peut présenter à la collectivité locale une demande de remise gracieuse en invoquant tout motif plaidant en sa faveur (situation de ressources, charges de famille...). Il appartient alors à l'assemblée délibérante de la collectivité ou de l'établissement public local, en raison de sa compétence budgétaire, de se prononcer sur cette demande qu'elle peut rejeter ou admettre dans sa totalité ou partiellement. La remise de dette totale ou partielle fait disparaître le lien de droit existant entre la collectivité et son débiteur en éteignant la créance sans remettre en cause les éventuels règlements réalisés par le redevable ou recouvrements constatés par le comptable. Il en résulte par conséquent que la remise gracieuse libère la responsabilité personnelle et pécuniaire du comptable public. »*

Il semble donc que la Collectivité puisse bien accorder une remise gracieuse de la dette de Monsieur **GENNARO**, même dans l'hypothèse où un titre exécutoire aurait été émis.

**Néanmoins, il convient de préciser que cette remise gracieuse doit être justifiée et motivée.**

Elle peut l'être au regard de la situation financière de Monsieur **GENNARO** et de sa charge de famille, comme il l'évoque lui-même dans ses différents courriers.

La motivation pourrait aussi mettre en avant le fait que, sans remise gracieuse, la vente ne saurait se faire, ce qui ne serait pas dans l'intérêt de la Collectivité.

Il existe un risque qu'une motivation imprécise ou incomplète attire l'attention du contrôle de légalité qui pourrait, le cas échéant, déférer la délibération devant le Tribunal administratif de Bastia.

Afin de motiver au mieux une telle délibération, je me tiens à la disposition de vos services pour échanger sur ce point.

2. Si la Collectivité devait faire le choix de recouvrer les sommes dues, j'attire votre attention sur le fait qu'une partie des sommes semble prescrite.

Effectivement, l'article L. 2321-4 du code général de la propriété des personnes publiques :

*« Les produits et redevances du domaine public ou privé d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 se prescrivent par cinq ans, quel que soit leur mode de fixation.*

*Cette prescription commence à courir à compter de la date à laquelle les produits et redevances sont devenus exigibles. »*

La Collectivité disposait donc d'un délai de cinq ans pour émettre les titres de recettes correspondant à l'indemnité pour l'occupation sans titre à compter du mois de mai 2008 (*Rép. Min. publiée au JO le 4 août 2015, page : 5969*).



Or, selon les documents dont je dispose, il semble qu'aucun titre n'ait été émis à l'encontre de Monsieur **GENNARO**.

Si tel était bien le cas, la Collectivité ne pourrait pas exiger une indemnité d'occupation depuis mai 2008 puisqu'elle ne pourrait remonter que sur les cinq dernières années, ce qui réduirait considérablement la créance.

Si, néanmoins, un ou plusieurs titres a été émis, l'article L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales dispose que « [...] l'action des comptables publics chargés de recouvrer les créances des régions, des départements, des communes et des établissements publics locaux se prescrit par quatre ans à compter de la prise en charge du titre de recettes. Le délai de quatre ans mentionné à l'alinéa précédent est interrompu par tous actes comportant reconnaissance de la part des débiteurs et par tous actes interruptifs de la prescription. »

La jurisprudence a pu préciser qu'un courrier du débiteur reconnaissant sa dette interrompt la prescription (CAA, Marseille, 3 Juillet 2018, n° 17MA03137).

Les rapports entre une collectivité et l'occupant sans titre d'un logement appartenant au domaine privé de celle-ci sont régis essentiellement par le droit privé.

Selon l'article 2251 du code civil, un débiteur peut renoncer à une prescription acquise :

*« La renonciation à la prescription est expresse ou tacite. La renonciation tacite résulte de circonstances établissant sans équivoque la volonté de ne pas se prévaloir de la prescription. »*

Au visa de cet article, la jurisprudence a précisé que :

*« La renonciation à la prescription acquise doit être libre, exempte de vices, faite en pleine connaissance de cause. La renonciation tacite résulte de tout fait accompli en pleine connaissance de cause après réalisation de la prescription et manifestant de façon non équivoque l'intention d'abandonner le recours à cette institution. Le doute doit profiter au bénéficiaire. »*

*En l'espèce, l'intimée invoque la renonciation à la prescription en s'appuyant sur le courrier du 5 avril 2016.*

*Toutefois, dans ce courrier, M. C. s'engage à régler dans les meilleurs délais la créance due au CIF (Crédit Immobilier de France), sans autre précision : ce courrier ne vise pas la nature de la créance, ne se réfère à aucun décompte, et n'indique pas le montant dû. Ce simple engagement ne peut être considéré comme manifestant de manière non équivoque l'intention de M. C. de renoncer à se prévaloir de la prescription extinctive.*

*Aussi, l'action en paiement à l'égard de M. C. est donc prescrite » (CA, Riom, 7 octobre 2020, n° 19/00215).*

La renonciation expresse résulte effectivement d'une déclaration de volonté, verbale ou écrite.

La renonciation tacite peut résulter de tout fait accompli en pleine connaissance de cause,



après réalisation de la prescription, et manifestant de façon non équivoque l'intention de renoncer à la prescription acquise.

En l'espèce, Monsieur GENNARO a reconnu sa dette par plusieurs courriers, des 20 octobre 2008, 18 novembre 2011 et du 4 mars 2019, sollicitant des remises gracieuses.

Il reconnaît par là même que depuis le mois de mai 2008, il est redevable d'une dette envers la Collectivité de Corse du fait de son occupation sans droit ni titre des lieux.

Il pourrait ainsi être considéré que ce dernier courrier du 4 mars 2019 s'analyse comme une reconnaissance de sa dette à cet égard courant depuis mai 2008.

Or, le 4 mars 2019, sa dette semble prescrite en ce qui concerne la période allant de mai 2008 au 4 mars 2014.

En effet, je ne dispose d'aucun élément au dossier me permettant de considérer que Monsieur GENNARO aurait renoncé à la prescription, expressément ou tacitement.

Il paraît donc difficile de remonter au-delà des cinq dernières années afin de réclamer une indemnité d'occupation qui serait constituée à minima du montant des loyers évalués par France Domaine, à moins que des titres exécutoires aient été émis.

Enfin, concernant l'offre du 4 mars 2019 signée par Monsieur GENNARO, s'il venait à ne pas acquérir ce bien, la Collectivité pourrait lui reprocher de ne pas avoir donné suite à cette offre en engageant le cas échéant une action en justice à son encontre pour réclamer des dommages et intérêts.

Néanmoins, il convient de préciser que Monsieur GENNARO pourrait justifier l'impossibilité pour lui de poursuivre la procédure d'acquisition au regard de sa situation financière si une somme importante venait à lui être réclamée pour son occupation sans droit ni titre du logement.

En tout état de cause, la Collectivité pourrait décider de recouvrer les sommes dues à travers l'émission d'un titre exécutoire, dans la limite de ce qui n'est pas prescrit et de tenter de poursuivre la procédure de cession avec le risque que Monsieur GENNARO ne soit pas en mesure financièrement de régler les sommes dues et d'acquiescer ces biens.

\*\*\*

La Collectivité a donc la possibilité de réclamer une indemnité à Monsieur GENNARO sur les sommes non prescrites à ce jour.

Néanmoins, au regard de ce qui précède et des pièces mises à ma disposition, si la Collectivité entend toujours céder ces biens à Monsieur GENNARO, il semble que, stratégiquement, la voie de la remise gracieuse doive être privilégiée.

Sous réserve d'une motivation précise, cette voie pourrait effectivement permettre à la Collectivité de vendre ces parcelles rapidement, si la situation financière de Monsieur GENNARO lui permet une telle acquisition.

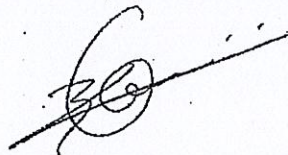


Si la Collectivité devait régulariser l'occupation sans droit ni titre de la maison à travers le versement par Monsieur GENNARO d'une indemnité d'occupation, il semble que la cession s'en trouverait compromise dans la mesure où celui-ci indique ne pas avoir les fonds nécessaires pour payer à la fois l'acquisition et l'indemnité.

J'insiste sur le fait que le choix qui doit être fait par la Collectivité est un choix d'opportunité dans la mesure où les deux possibilités qui s'offrent à elle semblent juridiquement parfaitement réalisables, sous les réserves précédemment indiquées.

Je me tiens à votre entière disposition ainsi qu'à celle de vos services pour en discuter et vous prie, Monsieur le Président du Conseil Exécutif, de bien vouloir agréer l'expression de mes respectueuses salutations.

**Benjamin GENUINI**

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'G' followed by a horizontal line extending to the right.